



JAROSŁAW WYREMBAK

*Glosa**do wyroku Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 9 stycznia 2008 roku
II CSK 414/2007¹*

Wpostępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala treść tej umowy na podstawie odpowiednich postanowień zawartych w umowie przedwstępnej. W razie potrzeby uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów, dokonując wykładni umowy przedwstępnej zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c. W wyniku tych zabiegów sądu orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej.

Wyrok stanowiący przedmiot niniejszej glosy pozostaje w bezpośrednim związku z przepisem art. 390 § 2 kodeksu cywilnego, który stwierdza, że w przypadku gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Zgodnie z art. 64 kodeksu cywilnego prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Z powołaną regulacją materialnoprawną koreluje przepis art. 1047 § 1 kodeksu postępowania cywilnego, który stanowi, że jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika.

Jak wskazał Sąd Najwyższy, art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c. ustanawia fikcję prawną, polegającą na przyjęciu, że w razie wydania przez sąd orzeczenia stwierdzającego obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, uważa się, iż osoba ta oświadczenie takie złożyła².

¹ LEX nr 445161.

² Uchwała sądu siedmiu sędziów SN z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968, nr 12, poz. 199.

Warto podkreślić, że eksponowana teza głosowanego wyroku wprost potwierdza dopuszczalność korekty postanowień umowy przedwstępnej – mocą orzeczenia zastępującego oświadczenie woli strony umowy przedwstępnej, a przesądającego o zawarciu umowy przyrzeczonej. Wskazane zagadnienie zasługuje niewątpliwie na bliższą analizę.

W uchwale SN³ podniesiono, iż charakterystyczną cechą stosunku prawnego łączącego kontrahentów umowy przedwstępnej jest to, że istotne postanowienia umowy przyrzeczonej są ustalone w umowie przedwstępnej. Treść oświadczeń woli składanych przez strony w zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej jest zatem z góry określona. To samo dotyczy treści orzeczenia rozstrzygającego powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej. Sąd może powództwo to albo oddalić, albo w całości uwzględnić, orzekając o zawarciu umowy przyrzeczonej. Nie może natomiast – bez zgody obu stron – nadać zawartej umowie treści innej od ustalonej w umowie przedwstępnej.

Do powołanego stanowiska Sądu Najwyższego wyraźnie nawiązuje wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 19 lutego 1998 r., w treści którego podniesiono – niemalże identycznie jak w powoływanej uchwale Sądu Najwyższego – że istotne postanowienia umowy przyrzeczonej są ustalone już w umowie przedwstępnej, zatem treść oświadczeń woli składanych przez strony w zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej jest z góry określona⁴. Także Sąd Apelacyjny w Lublinie akcentuje, że sąd nie może bez zgody obu stron nadać umowie przyrzeczonej treści innej od ustalonej w umowie przedwstępnej; w sprawie o zawarcie umowy przyrzeczonej orzeczenie sądu bowiem tylko stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę.

Stanowisko wyrażone w głosowanym wyroku, przynajmniej *prima facie*, może być postrzegane jako pewien kontrapunkt wobec rozstrzygnięć mieszczących się w wyżej powołanych orzeczeniach. W uzasadnieniu tegoż wyroku Sąd Najwyższy potwierdza, że w postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala treść tej umowy na podstawie odpowiednich postanowień zawartych w umowie przedwstępnej. Zaraz jednak dodaje, że w razie potrzeby uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego lub z ustalonych zwyczajów, dokonując wykładni umowy przedwstępnej zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c. W wyniku tych zabiegów – konstatuje ostatecznie Sąd Najwyższy – orzeczenie sądu zastępujące umowę przyrzoną może nie pokrywać się z ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej.

Referowane stanowisko, wyrażone w treści głosowanego wyroku, zostało potwierdzone i utrwalone w kolejnych orzeczeniach Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 21 stycznia 2009 r. Sąd Najwyższy powtórzył, że w postępowaniu sądo-

³ Ibidem.

⁴ I ACa 42/98, OSA 2000, nr 2, poz. 5.

wym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala treść tej umowy na podstawie odpowiednich postanowień zawartych w umowie przedwstępnej. Jednak w razie potrzeby uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, z zasad współzycia społecznego lub z ustalonych zwyczajów, dokonując wykładni umowy przedwstępnej zgodnie z zasadami określonymi w art. 65 k.c.⁵ Podobnie, w wydanym kilka miesięcy później wyroku z dnia 24 listopada 2009 r., Sąd Najwyższy raz jeszcze podniósł, że w postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala treść tej umowy nie tylko na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, ale uzupełnia jej treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współzycia społecznego i ustalonych zwyczajów⁶. Ekspozowaną linię orzecniczą podtrzymuje także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r. akcentując, iż nie ulega wątpliwości, że w wypadku gdy podstawą roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej jest umowa przedwstępna, orzeczenie sądu – zobowiązujące do złożenia oświadczenia woli – powinno zawierać istotne elementy umowy przedwstępnej⁷. Podniesiono tam jednocześnie, że: „Nie oznacza to automatycznie tożsamości żądania powoda z treścią tej umowy, bowiem żądanie może być, ale nie musi, tożsame z jej postanowieniami. Jak wskazuje doktryna, nie jest także właściwy wniosek, że w wypadku różnic żądania z treścią umowy przedwstępnej powództwo musi podlegać oddaleniu. Istotny jest bowiem zakres żądania powoda – możliwe jest, w zależności od konkretnego stanu faktycznego, uwzględnienie powództwa w całości, w części co do treści oświadczenia lub zobowiązania i w części jego oddalenie lub oddalenie w całości”.

Analizując zestawione orzeczenia, warto zauważyć, że niekoniecznie muszą być one postrzegane jako wyrażnie opozycyjne wobec siebie – stwierdzenia zawarte w glosowanym wyroku i w późniejszych orzeczeniach utrwalających tam wyrażone stanowisko można też rozumieć jako rozwinięcie wcześniejszego poglądu praktyki orzecniczej sądów. Wszakże ani powołana na początku uchwała Sądu Najwyższego z 1967 roku, ani też wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z roku 1998 nie wykluczały – przynajmniej wprost – możliwości modelowania przez sąd treści umowy przyrzeczonej – w sposób niezależny od treści umowy przedwstępnej – z uwagi na treść przepisów dyspozytywnych, ze względu na zasady współzycia społecznego, czy też z uwagi na ustalone zwyczaje.

Konieczność uwzględniania wyżej wskazanych wyznaczników treści umowy przyrzeczonej – przy orzekaniu w trybie stanowiącym przedmiot niniejszej glosy – wydaje się dość oczywista, jeżeli zważyć na art. 56 k.c., który przecież obliguje, by treść umowy przedwstępnej analizować z uwzględnieniem, że czynność

⁵ III CSK 268/08, LEX nr 488961.

⁶ V CSK 163/09, LEX nr 551052.

⁷ III CSK 161/10, LEX nr 785884..

prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów. Nie bez znaczenie dla analizowanego zagadnienia pozostaje także treść wyżej powołanego art. 65 k.c., który w przepisie § 1 stanowi, że oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, zaś w przepisie § 2 rozstrzyga, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Na tle przedstawionych wywodów za w pełni zasadne uznać należy stanowisko wyrażone w glosowanym wyroku Sądu Najwyższego z 2008 r. zakładające, że dopuszczalna jest „korekta” postanowień umowy przedwstępnej. Za w pełni zasadne uznać należy także wyrażone w tymże wyroku rozstrzygnięcie o granicach, w jakich wolno jej dokonywać. Przedmiotowy wyrok wydany został bowiem w następującym układzie okoliczności faktycznych oraz jurydycznych.

Sąd Okręgowy w miejscowości Ł., wyrokiem z dnia 31 stycznia 2006 r. zobowiązał pozwanych Elżbietę S. i Edwarda S. do złożenia oświadczenia woli, według którego: pozwani przenoszą na powodów Mirosławę C. i Aleksandra C. udział wynoszący 1/2 we własności bliżej określonej zabudowanej nieruchomości, położonej w miejscowości Ł.

Przedstawione rozstrzygnięcie wywiedzione zostało z zapatrywania, że zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli o wyżej określonej treści wynika z zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w prawie użytkownictwa wieczystego gruntu oraz we własności wzniesionego na nim budynku.

Sąd Apelacyjny w miejscowości Ł. przytoczone zapatrywanie uznał za prawidłowe – wyrokiem z dnia 4 stycznia 2007 r. oddalił apelację pozwanych.

W treści glosowanego wyroku, wydanego w wyniku rozpoznania kasacji od wyroku Sądu Apelacyjnego, Sąd Najwyższy podniósł, że sądy niższych instancji pominęły, iż treść umowy przedwstępnej – którą strony zawarły – wskazuje, że jej celem było przeniesienie udziału w prawie użytkownictwa wieczystego gruntu oraz w prawie własności posadowionego na tym gruncie budynku, a nie przeniesienie udziału we własności nieruchomości zabudowanej⁸.

Sąd Najwyższy konkludował – oczywiście zasadnie – że skoro celem umowy przedwstępnej stron było między innymi przeniesienie udziału w prawie użytkownictwa wieczystego gruntu, a nie udziału we własności tego gruntu, to istotne różnice jakościowe między wieczystym użytkowaniem a prawem własności – wbrew odmiennemu zapatrywaniu sądów niższych instancji – wykluczały korektę przewidzianych w umowie przedwstępnej postanowień umowy przyrzeczonej; dopusz-

⁸ Sąd Najwyższy, w sprawie z powództwa Mirosławy C. i Aleksandra C. przeciwko Elżbiecie S. oraz Edwardowi S. o nakazanie złożenia oświadczenia woli, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 stycznia 2008 roku skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego w Ł. z dnia 4 stycznia 2007 roku, uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnemu w Ł. do ponownego rozpoznania.

czalna korekta postanowień umowy przedwstępnej nie może bowiem prowadzić do określenia innego przedmiotu umowy przyrzeczonej, i to o wyższej cenie.

Przedstawioną, w pełni trafną konstatację Sądu Najwyższego, uzupełnić można jedynie uwagą, że powoływany wyrok Sądu Okręgowego w Ł., a tym bardziej wyrok Sądu Apelacyjnego w Ł., wydaje się być zdecydowanie bardziej wynikiem tyle oczywistego co i poważnego przeoczenia, niż próbą wniesienia jakiegoś ważnego wkładu merytorycznego do analiz problemu dopuszczalnych granic „korekty” postanowień umowy przedwstępnej – w trybie stanowiącym przedmiot niniejszej glosy.

STRESZCZENIE

Autor glosy aprobuje stanowisko Sądu Najwyższego i powołując się na inne jeszcze jego wypowiedzi oraz orzecznictwo sądów apelacyjnych wskazuje, że pogląd wyrażony w glosowanym wyrok wpisuje się w jednolitą linię orzecznictwa.

SUMMARY

The author approves of the opinion of the Supreme Court and – evoking its other statements and the decisions of courts of appeal – shows that the opinion expressed in the discussed sentence is a part of a uniform decision-making line.